PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR d'Edmonton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2007

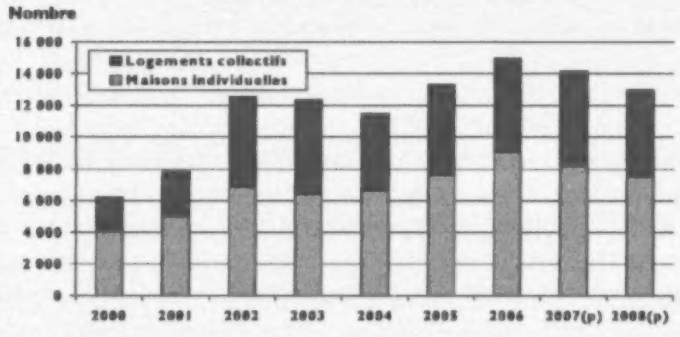
Marché de neuf

La construction résidentielle demeurera élevée

À Edmonton, le cumul annuel des mises en chantier de 2006 – le deuxième parmi les plus élevés à avoir été enregistrés – a été supérieur de plus de 12 % à celui de l'année précédente et a dépassé la barre des 11 000 unités pour la cinquième année d'affilée : du jamais vu. En 2007, le nombre de mises en chantier sera supérieur aux niveaux atteints en 2005, mais inférieur à ceux de 2006. Malgré la forte création d'emplois attendue en 2007, la demande fléchira légèrement, sous l'effet du repli de l'immigration, de la résistance de certains acheteurs à l'escalade des prix et de l'augmentation du nombre d'habitations existantes à vendre. En 2008, le nombre total de mises en chantier diminuera encore pour atteindre environ 13 000, un niveau légèrement inférieur au cumul de 2005.

Figure 1

Total des mises en chantier



Source : SCHL, prévisions de la SCHL

Sommaire

1 Marché du neuf

Le nombre total de mises en chantier fléchira légèrement cette année, car le ralentissement attendu dans le segment des maisons individuelles l'emportera sur l'augmentation qui sera observée dans le segment des collectifs. Il diminuera à nouveau en 2008, pour s'établir autour de 13 000.

2 Marché de la revente

Les ventes de logements existants atteindront un nouveau record en 2007, avant de se replier en 2008 à cause des répercussions de l'augmentation des prix sur la demande.

3 Marché locatif

Le taux d'inoccupation des appartements demeure très bas en raison de la forte immigration et de l'escalade des frais de possession. On s'attend à une hausse considérable des loyers tant cette année que l'an prochain.

4 Économie

La vive croissance économique est soutenue par les investissements de capitaux qui continuent d'être effectués dans le secteur de l'énergie.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Repli des mises en chantier de maisons individuelles en 2007

L'an dernier, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a excédé le total de 2005 de près de 19 % et a atteint 9 064, un niveau sans précédent. La majeure partie de cette augmentation est attribuable aux banlieues de la ville d'Edmonton, comme la ville de Leduc et le comté de Sturgeon. L'activité s'est intensifiée de 7 % dans la ville d'Edmonton en 2006 par rapport à 2005, tandis qu'elle a bondi de 42 % dans les municipalités avoisinantes.

Tableau 1
Maisons individuelles neuves écoulées selon le secteur
janvier-décembre (Var. en % de 2005 à 2006)

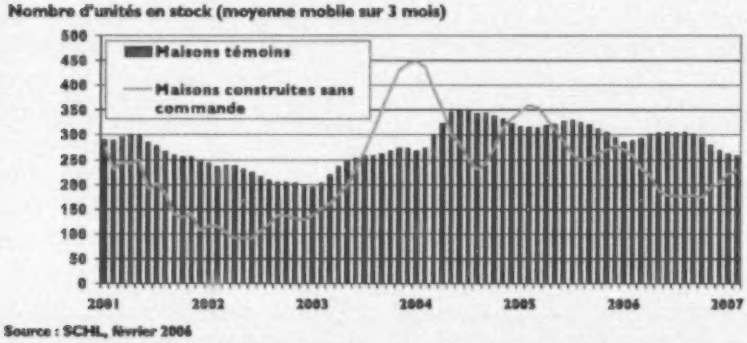
	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %
Centre-Nord	56	90	60.7%	260,841	363,409	39.3%	249,750	285,000	14.1%
Nord-Est	589	728	23.6%	254,675	273,965	7.6%	249,500	269,900	8.2%
Nord-Ouest	940	759	-19.3%	264,308	284,016	7.5%	262,500	275,000	4.8%
Centre-Sud	49	55	12.2%	392,469	422,375	7.6%	339,800	365,900	7.7%
Sud-Est	732	780	6.6%	241,637	304,721	26.1%	225,050	277,100	23.1%
Sud-Ouest	1,405	1,551	10.4%	286,835	315,798	10.1%	260,100	290,400	11.6%
Ouest	658	692	5.2%	265,773	316,744	19.2%	246,400	284,050	15.3%
Total - Ville d'Edmonton	**4,429**	**4,655**	**5.1%**	**268,018**	**304,538**	**13.6%**	**250,000**	**281,200**	**12.5%**
Ville de Fort Saskatchewan	107	159	48.6%	253,543	337,158	33.0%	233,800	301,000	28.7%
Ville de Leduc	140	201	43.6%	242,376	280,615	15.8%	234,950	265,000	12.8%
Comté de Parkland	185	139	-24.9%	269,002	304,342	13.1%	253,698	300,000	18.3%
Ville de Spruce Grove	223	290	30.0%	218,973	242,814	10.9%	212,620	232,988	9.6%
Ville de St. Albert	356	294	-17.4%	325,017	410,594	26.3%	300,850	379,900	26.3%
Ville de Stony Plain	145	121	-16.6%	215,082	256,187	19.1%	207,454	243,808	17.5%
Comté de Strathcona	724	604	-16.6%	305,264	364,210	19.3%	264,000	322,000	22.0%
Total - Municipalités rurales	**2,492**	**2,484**	**-0.3%**	**268,667**	**316,575**	**17.8%**	**241,000**	**284,900**	**18.2%**
Grand total	**6,921**	**7,139**	**3.1%**	**268,252**	**308,726**	**15.1%**	**248,300**	**282,500**	**13.8%**

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans la région devrait reculer de 10 % et tomber à 8 150 en 2007, puis continuer à baisser en 2008. La flambée des prix incitera un plus grand nombre d'acheteurs à se tourner vers les logements collectifs neufs cette année, et la légère amélioration du stock d'habitations existantes non écoulées devrait attirer certains acheteurs potentiels également. De plus, l'accroissement du nombre d'habitations construites sans commande préalable et invendues au printemps fera diminuer quelque peu les mises en chantier, tout comme la pénurie de terrains à bâtir dans des secteurs de choix.

La figure 2 montre l'évolution du stock de maisons témoins et de maisons construites sans commande. Les stocks sont remontés au-dessus des 500 unités en février pour la première fois depuis août 2006. La principale différence est l'augmentation du stock des maisons construites sans commande par rapport à celui des maisons témoins. Les constructeurs ont écoulé leurs maisons témoins cet hiver tout en préparant les nouveaux modèles pour l'importante période de pointe du printemps. Entretemps, le nombre record de maisons individuelles en construction durant les derniers mois de 2006 viendra alimenter les stocks de maisons construites sans commande qui seront en vente dans la région au premier semestre de 2007. L'importance du ralentissement de la construction résidentielle par rapport au rythme effréné de l'an dernier dépendra de la vitesse à laquelle les maisons construites sans commande s'écouleront au printemps. Comme le prix de la plupart de ces maisons devrait excéder 400 000 $, les constructeurs devront avoir à l'œil les habitations sur le marché de l'existant. Les stocks inscrits au S.I.A.® devraient augmenter encore au printemps, puisque les propriétaires de logements existants inscriront leur habitation avant que l'unité qu'ils ont commandée l'an dernier ne soit achevée.

Figure 2

Maisons individuelles neuves non écoulées



Source : SCHL, février 2006

Les prix des habitations neuves monteront en flèche en 2007

Selon le Relevé des logements écoulés sur le marché établi mensuellement par la SCHL, le prix des habitations s'est alourdi de 15 % en 2006 pour atteindre en moyenne 308 726 $. Comme ce relevé donne le prix des habitations achevées et écoulées en 2006, mais dont

le prix a vraisemblablement été négocié avant le début de la construction, jusqu'à 12 mois auparavant, on pourrait soutenir que le prix moyen des habitations neuves en 2006 reflète l'inflation du prix des ventes survenues un an auparavant. À la fin du premier trimestre, les prix moyens avaient bondi de 34 % en regard de la même période en 2006. Malgré la diminution des coûts de matériaux comme le bois d'œuvre et les panneaux OSB, les constructeurs doivent payer des prix plus élevés pour les terrains aménagés, la main-d'œuvre et bon nombre d'autres composantes de construction. Cela se reflète dans l'augmentation sans précédent de 43 % enregistrée récemment en glissement annuel par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada pour Edmonton. D'ici la fin de l'année, le prix de vente moyen des habitations neuves écoulées devrait approcher 415 000 $, pour ensuite grimper à près de 495 000 $ en 2008.

Le niveau des mises en chantier de logements collectifs demeurera élevé

En 2006, la région a connu sa meilleure année depuis 2003 au chapitre des mises en chantier de logements collectifs, celles-ci ayant présenté une légère hausse de 4 %. En 2007, les constructeurs couleront les fondations de 6 000 unités dans le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), un niveau qui n'a pas été égalé depuis 1982. La faiblesse des stocks d'habitations sur les marchés du neuf et de l'existant alimentera la demande de copropriétés neuves, car ce type de logement est moins cher que les maisons individuelles, associées à une faible densité résidentielle. Les mises en chantier de logements locatifs, qui ont connu une baisse importante en 2006, ne devraient pas s'améliorer beaucoup cette année à cause de l'élargissement de l'écart entre les loyers du marché et les loyers requis pour rendre les logements neufs financièrement viables. Les mises en chantier de logements collectifs reculeront légèrement en 2008, mais devraient néanmoins approcher les 5 500 unités. Si le rapport logements locatifs – logements pour propriétaires-occupants devrait s'améliorer en 2008 en raison de l'augmentation soutenue des loyers du marché, l'activité dans le segment des collectifs sera dominée par les logements en copropriété ou en propriété absolue.

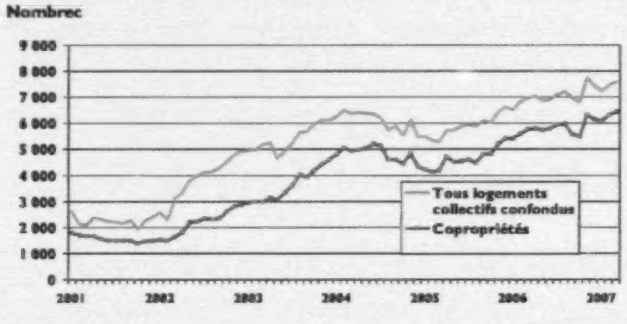
À la fin de mars, on comptait 299 logements collectifs non écoulés dans l'agglomération d'Edmonton, soit 66 % de moins qu'à pareille date l'an dernier. C'est la première fois depuis août 1999 que les stocks tombent sous la barre des 300 unités. Si le volume de logements collectifs en construction demeure très élevé en regard des normes historiques, nous ne prévoyons pas de grandes variations du stock qui pourraient soutenir la vigueur de la construction résidentielle dans les mois à venir. Les prix de tous les types de logements collectifs sont très concurrentiels par rapport aux prix des maisons individuelles neuves, de sorte que la demande demeurera très robuste. Par exemple, durant les six derniers mois, un jumelé type se vendait environ 75 % du prix moyen d'une maison individuelle neuve.

La hausse des prix fait augmenter les coûts des copropriétés neuves

Comme le secteur de la construction de la province fonctionne à un régime extrêmement élevé, les constructeurs d'ensembles résidentiels à moyenne et haute densité font face à d'importantes augmentations de coûts cette année. Le Relevé des logements écoulés sur le marché révèle que les prix sur le marché des logements en copropriété d'Edmonton connaissent une forte hausse, la plupart des logements en copropriété neufs se vendant plus de 250 000 $. Dans les immeubles neufs sans ascenseur à ossature de bois, des copropriétés qui se vendaient un peu plus de 200 $ le pied carré en 2006 se vendent maintenant près de 300 $ le pied carré en moyenne. De plus, le prix du pied carré des copropriétés situées dans des tours en béton, qui s'établissait à environ 325 $ l'an dernier, dépasse nettement les 400 $ cette année. La flambée des coûts de la main-d'œuvre,

Figure 3

Logements collectifs en construction



Source : SCHL, mars 2007

Figure 4

Sources : chambre immobilière d'Edmonton, prévisions de la SCHL

la rareté des terrains convenablement zonés, ainsi que les prix du béton, de l'acier et de plusieurs autres matériaux de construction alimentent la hausse des prix, dans une province où l'économie est en pleine expansion.

Marché de la revente

Le record de ventes de logements existants enregistré en 2006 sera battu cette année

En 2006, les ventes de logements enregistrées par la chambre immobilière d'Edmonton ont atteint un niveau record pour la quatrième année de suite. Les ventes S.I.A.® ont été au nombre de 21 984 et ont dépassé de 18 % le sommet enregistré en 2005. La forte immigration, la vitalité de l'économie locale, la faiblesse des stocks d'habitations neuves et l'important resserrement du marché locatif ont contribué à ce rendement inégalé. Grâce à l'amélioration des stocks, les ventes en 2007 éclipseront le record de l'an dernier. Elles fléchiront en 2008, car un nombre croissant d'acheteurs sensibles aux prix auront de la difficulté à obtenir un prêt hypothécaire, malgré la prolongation de la période d'amortissement et la baisse des mises de fonds requises. L'escalade continue des prix crée également un sentiment d'urgence sur le marché, qui soutiendra la demande cette année.

La diminution des nouvelles inscriptions en 2006 et la progression des ventes ont continué de créer des conditions favorables aux vendeurs. Le rapport annuel moyen des ventes aux nouvelles inscriptions établi par la chambre immobilière d'Edmonton s'est hissé à un niveau record de 87 % en 2006, après s'être établi à 67 % en 2004, puis à 72 % en 2005. La durée de l'offre ayant avoisiné ses creux les plus bas pendant une bonne partie de l'année, les prix de revente ont évolué en conséquence : le prix moyen des logements existants a grimpé de 29 % en 2006 pour atteindre 250 915 $. Les conditions très serrées au premier trimestre de 2007 ont accéléré la croissance des prix cette année. Le prix de revente résidentiel devrait bondir de près de 35 % – du jamais vu – d'ici la fin de 2007 et approcher 340 000 $. En 2008, la progression des prix ralentira à mesure que l'offre augmentera.

Les ventes de maisons individuelles demeurent élevées

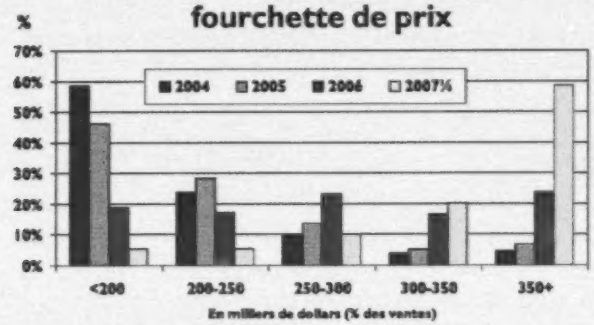
Les ventes de maisons individuelles existantes ont également atteint un nouveau sommet en 2006, éclipsant le record de 2005 de 9 %, et ce, malgré un recul de 3,5 % du nombre de nouvelles inscriptions. La faiblesse de l'offre par rapport à la demande a exercé de fortes pressions à la hausse sur les prix. L'accroissement du nombre de nouvelles inscriptions permettra au S.I.A.® d'enregistrer un autre record en 2007. L'an prochain, les ventes devraient fléchir de près de 7 % en raison des répercussions de la hausse des prix sur les candidats à la propriété, mais elles atteindront néanmoins leur deuxième sommet le plus élevé.

Tableau 2
VENTES S.I.A.® DE MAISONS INDIVIDUELLES
janvier-decembre (Var. en % de 2005 à 2006)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %
Nord-Ouest	448	460	2.7%	184,894	258,081	39.6%	174,300	248,650	42.7%
Centre-Nord	1,822	2,150	18.0%	210,271	284,387	35.2%	201,500	274,000	36.0%
Nord-Est	609	682	12.0%	173,454	242,414	39.8%	167,500	233,750	39.6%
Centre	538	732	36.1%	140,138	187,403	33.7%	129,550	170,500	31.6%
Ouest	1,177	1,164	-1.1%	264,488	352,393	33.2%	230,250	320,050	39.0%
Sud-Ouest	1,572	1,667	6.0%	299,415	396,568	32.4%	269,900	364,100	34.9%
Sud-Est	1,773	1,972	11.2%	211,837	289,083	36.5%	202,500	282,000	39.3%
St. Albert	956	1,013	6.0%	259,587	342,002	31.7%	238,500	320,000	34.2%
Sherwood Park	942	861	-8.6%	256,725	346,606	35.0%	243,000	332,500	36.8%
Leduc	290	240	-17.2%	201,210	268,559	33.5%	186,250	266,450	43.1%
Spruce Grove	366	416	13.7%	202,772	278,000	37.1%	193,500	269,900	39.5%
Stony Plain	215	232	7.9%	215,974	273,760	26.8%	210,000	262,000	24.8%
Fort Saskatchewan	213	208	-2.3%	202,570	300,503	48.3%	190,000	275,000	44.7%
Tous les secteurs	**12,504**	**13,643**	**9.1%**	**220,347**	**292,829**	**32.9%**	**207,500**	**279,900**	**34.9%**

Figure 5

Ventes S.I.A.® de maisons individuelles "selon la fourchette de prix



Source : chambre immobilière d'Edmonton, mars 2007

Le prix des maisons continuera d'augmenter en 2007

En 2006, le prix moyen des maisons individuelles vendues dans la grande région d'Edmonton a grimpé de 33 % pour se hisser à 292 829 $. Les maisons individuelles existantes de moins de 150 000 $ sont pratiquement disparues du marché en 2006, la plupart des prix étant supérieurs à 250 000 $. Puisque l'offre reste faible en comparaison de la demande, les prix devraient continuer de monter cette année. Une maison individuelle type se vendra en moyenne près de 400 000 $ en 2007, soit 100 000 $ de plus qu'en 2006. Jamais pareille hausse n'aura été enregistrée. L'an prochain, la progression des prix ralentira à mesure que les stocks augmenteront, mais elle continuera de se chiffrer à au moins 10 %.

La demande de copropriétés existantes est forte

Comme les prix des maisons individuelles neuves et existantes ont connu une forte croissance en 2006, la demande de copropriétés existantes a bondi l'an dernier. Après avoir augmenté de 8 % en 2005, les ventes S.I.A.® ont grimpé de 35 % et ont atteint le nombre record de 6 761 en 2006. Le resserrement du marché locatif a fait grimper les loyers dans l'agglomération d'Edmonton l'an dernier, ce qui a accru l'intérêt des candidats à la propriété et des investisseurs pour les logements en copropriété. Cette tendance devrait se maintenir en 2007, puisque les ventes S.I.A.® de copropriétés surpasseront le niveau record de l'an dernier.

En 2006, les ventes de copropriétés ont dépassé le nombre de nouvelles inscriptions, ce qui a provoqué un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Le rapport ventes-inscriptions courantes s'est situé en moyenne au dessus de 100 % pendant presque toute l'année, de sorte que le prix moyen des logements existants a grimpé de 31 % par rapport au niveau record de 2005 et s'est chiffré à 185 131 $. La part de marché occupée par les copropriétés de plus de 200 000 $ est passée de 10,5 %, en 2005, à environ 33 %, en 2006. La situation des acheteurs ne s'est pas améliorée durant le premier trimestre de 2007, plus de deux tiers des unités inscrites au S.I.A.® se vendant à un prix supérieur à 200 000 $. Comme l'offre devrait demeurer extrêmement faible pendant plusieurs mois de l'année, le taux de croissance des prix en 2007 devrait dépasser le niveau record atteint en 2006, de sorte que le prix moyen des copropriétés se hissera à 260 000 $.

Marché locatif

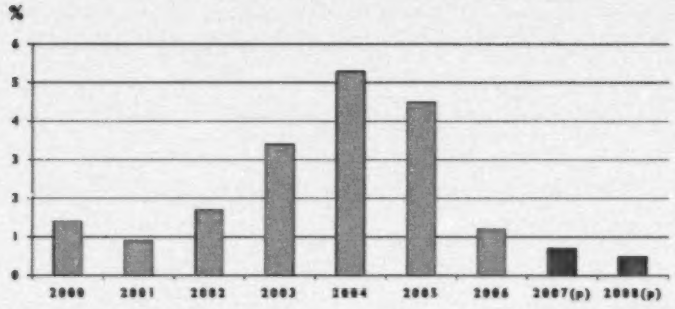
Le resserrement du marché fait augmenter les loyers

Après s'être légèrement replié en 2005, le taux d'inoccupation des appartements à Edmonton est descendu à son plus bas niveau depuis 2001, passant de 4,5 %, en octobre 2005, à 1,2 %, un an plus tard. Il devrait diminuer encore cette année, puisque la demande de logements locatifs excède l'offre d'unités neuves sur le marché. La vive croissance économique a entraîné un resserrement du marché du travail, et l'afflux de nouveaux arrivants a alimenté la demande d'unités locatives. De plus, la flambée des prix des habitations a rendu plus difficile l'accession à la propriété pour plusieurs locataires. Le nombre d'appartements locatifs achevés a également reculé à cause d'un ralentissement des mises en chantier. En outre, un certain nombre d'unités locatives ont été converties en copropriétés, ce qui a contribué à la réduction de l'offre d'appartements à louer. Selon la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements descendra à 0,7 % en octobre prochain – le marché locatif n'aura pas été aussi serré depuis 1977 – et il continuera à diminuer en 2008, en raison de la vigueur de la demande et de la rareté des unités neuves sur le marché.

En 2004 et en 2005, les loyers ont très peu augmenté dans la région à cause des taux d'inoccupation élevés découlant du boom de la construction d'immeubles

Figure 6

Taux d'inoccupation des appartements



Source : SCHL, Prévisions de la SCHL

d'appartements locatifs qui s'est produit en 2002 et 2003. Cependant, en raison de la baisse marquée du taux d'inoccupation à Edmonton l'an dernier, les propriétaires-bailleurs ont repris l'avantage et ont comblé le retard pris au cours des deux années précédentes, durant lesquelles les coûts excédaient les revenus de location. En 2006, les loyers mensuels ont augmenté en moyenne de 65 $, alors qu'ils s'étaient accrus respectivement de seulement 9 et 8 $ en 2005 et 2004.

En 2007, le resserrement du marché entraînera une majoration encore plus marquée des loyers. Le loyer mensuel moyen d'un appartement type de deux chambres progressera de près de 162 $. En 2008, il devrait gagner près de 130 $ et se chiffrer à 1 115 $.

PRÉVISIONS RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008. Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations. En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Survol de l'économie

La croissance économique restera vive

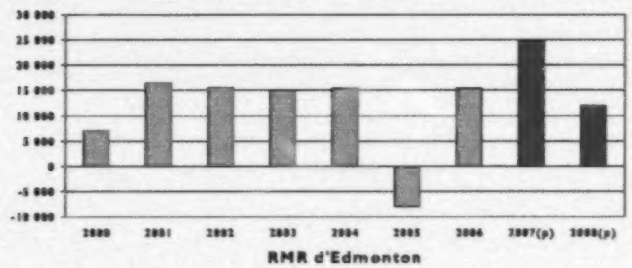
Les conditions économiques et démographiques en Alberta demeureront favorables au secteur de l'habitation cette année et en 2008, même si la progression rapide des prix limitera la demande. Bien que la croissance économique ralentira comparativement à 2006, l'Alberta demeurera parmi les provinces qui bénéficieront de la plus forte expansion cette année et l'an prochain. Un léger fléchissement des prix de l'énergie fera diminuer la croissance économique par rapport au taux fort respectable de 6,5 % enregistré en 2006 : la croissance se chiffrera à 4,5 % en 2007, puis à 4,0 % en 2007 et 2008. Un boom de la construction non résidentielle contribuera de façon significative à la hausse du PIB en 2008, ce qui compensera la légère baisse du nombre de mises en chantier d'habitations. De plus, la croissance démographique rapide et la hausse marquée des salaires alimenteront les dépenses de consommation. Toutefois, ces dernières progresseront à un rythme moins élevé qu'en 2006, car une part accrue des revenus sera consacrée aux charges de remboursement hypothécaire. La migration internationale continuera d'augmenter durant la période visée par les prévisions, mais l'arrivée de migrants d'autres provinces diminuera en raison de l'amélioration du rendement économique dans d'autres régions susceptibles d'attirer des migrants et de l'écart croissant observé entre les provinces pour ce qui est du prix des habitations.

L'expansion économique de la région de la capitale de l'Alberta demeurera élevée cette année et en 2008, grâce au boom des investissements de capitaux qui se poursuivra dans le secteur de l'énergie de la province. Les cours du pétrole, qui sont élevés en ce moment et qui devraient le rester, donnent naissance à d'importants projets d'investissement dans l'agglomération d'Edmonton et dans la moitié nord de la province. Les industries du sable bitumineux et du pétrole lourd sont les moteurs de ce développement, l'expansion de ces secteurs entraînant une augmentation du

Figure 7

Croissance annuelle de l'emploi

Variation annuelle moyenne de l'emploi



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

nombre de pipelines, d'usines de traitement et de raffineries. La croissance démographique rapide de la région a entraîné une explosion des dépenses d'infrastructure. Si la plupart des municipalités ont accueilli favorablement ces dépenses qu'effectuent les échelons supérieurs du gouvernement, le bond de l'activité dans le secteur de la construction a fait monter en flèche les coûts de construction.

Le bilan migratoire de la région d'Edmonton a augmenté de plus de 50 % en 2006, la forte création d'emplois et le faible taux de chômage ayant attiré des milliers de nouveaux arrivants de l'extérieur de l'Alberta. Cette tendance devrait perdre de sa vigueur cette année et en 2008, car a flambée des coûts d'hébergement à Edmonton, par rapport à d'autres régions du pays, découragera certains migrants potentiels de déménager en Alberta. Cela dit, la migration nette demeurera élevée en regard des normes historiques et continuera de maintenir la demande de logements à un haut niveau dans la région.

La création d'emplois a repris en force en 2006, après avoir été faible en 2005. Le nombre de nouveaux emplois a bondi au premier trimestre de 2007, et nous prévoyons d'importantes hausses cette année par rapport à 2006. La croissance de l'emploi devrait ralentir quelque peu en 2008, et la majorité des postes créés seront à temps plein. Le taux de chômage devrait demeurer sous les 4,0 % en 2007 et augmenter légèrement l'an prochain pour se situer juste au-dessus du taux moyen de 3,9 % enregistré en 2006. Le resserrement du marché du travail continuera d'exercer des pressions à la hausse sur les salaires.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Resumé des prévisions
RMR d'Edmonton
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	17 652	18 634	21 984	24 000	9,2	22 600	-5,8
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	26 268	25 820	25 393	28 000	10,3	29 000	3,6
Prix moyens S.I.A.® ($)	179 610	193 934	250 915	340 000	35,5	374 000	10,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	6 614	7 623	9 064	8 150	-10,1	7 500	-8,0
Logements collectifs	4 874	5 671	5 906	6 000	1,6	5 500	-8,3
Tous types de logement confondus	11 488	13 294	14 970	14 150	-5,5	13 000	-8,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	242 171	268 252	308 726	415 000	34,4	495 000	19,3
Prix médian ($)							
Logements individuels	222 500	248 300	282 500	372 500	31,9	444 000	19,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,3	6,5	28,9	28,0	-	14,9	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,3	4,5	1,2	0,7	-	0,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	730	732	808	970	20,0	1 115	14,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	-	6,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	-	6,80	-
Nombre annuel d'emplois	553 800	545 800	561 300	586 300	4,5	598 300	2,0
Croissance de l'emploi (%)	2,9	-1,4	2,8	4,5	-	2,0	-
Taux de chômage (%)	4,8	4,5	3,9	3,8	-	4,0	-
Migration nette	5 960	13 771	21 080	19 000	-9,9	15 500	-18,4

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64345_2007_B01